

## АНТИКРИЗИСНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ НА ИПОТЕЧНОМ РЫНКЕ УКРАИНЫ

*А.Н. Черинько, 4 курс*

*Научный руководитель – Н.Н. Паителева, к.т.н., доцент  
Черкасский институт банковского дела УБД НБУ*

Важная роль рынка ипотеки отмечается постоянно, ведь с помощью ипотечного жилищного кредитования возможно решение ряда сложных проблем. Во-первых, сегодня ипотечное жилищное кредитование в большинстве экономически развитых стран является основной формой улучшения жилищных условий, что отображается экономической ситуации в целом. С другой стороны, система является многостепенным механизмом взаимозависимых подсистем и выступает одним из наиболее проверенных в мировой практике надежным средством привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу, способствует решению ряда социально-экономических проблем общества, что и доводит актуальность данного исследование.

Цель работы – исследование новых финансовых инструментов на ипотечном рынке Украины.

Исследования вопросов ипотечного кредитования нашли отражение в работах таких отечественных и зарубежных ученых: Евтуха А., Иванилова О., Копишинско Н., Лацик Г., Логинов М., Мьякишевской О., Павловой И., Паливоды К., Румянцевой С., Титенковой М., Цылиной Г. и др.

Украинский ипотечный рынок относительно молодой и начиная с 2001 года банки стремительно наращивали ипотечные портфели. За шесть лет (2002-2007 гг.) общий размер ипотечного рынка вырос с 317 млн. грн. до 69 млрд. грн., то есть в 217 раз [3].

2008 год стал переломным в развитии национального ипотечного рынка. Экономическая нестабильность, высокие темпы инфляции, колебания валютного курса негативно отобразились на ипотечном бизнесе банков, и вызвали ужесточение условий кредитования и рост процентных ставок по кредитам (среднерыночная ставка составляла 35,56%). Однако объем ипотечного портфеля украинских банков инертно продолжал расти, в период с 2008 по 2009 год увеличился на 11,8 млрд.

грн. и на конец 2009 года составил 103,6 млрд. грн.. На фоне снижения платоспособности заемщиков почти в 10 раз увеличилась проблемная ипотечная задолженность, которая в декабре 2009 года составила 9,2 млрд. грн. [3].

Данную ситуацию можно объяснить и недостаточностью ресурсной базы украинских банков, что привело к повышению стоимости кредитов и рисков ликвидности. Для национальной системы ипотечного кредитования характерна депозитная модель финансирования жилищных ипотечных кредитов, таким образом в Украине с помощью депозитов финансируется в порядке 60% ипотечных кредитов.

Проблему долгосрочных ресурсов необходимо и возможно решить с помощью введения в практику новых финансовых инструментов ипотечного рынка, которые должны стать эффективным механизмом привлечения и перераспределения финансовых ресурсов, а также минимизации рисков. Первичный ипотечный рынок Украины основывается на ипотечных кредитах населения, финансовым обеспечением которых есть ссудо-сберегательный механизм привлечения свободных средств. Новым подходом является специальная программа мобилизации целевых депозитов банка "Аркада" и строительной компании "Киевгорстрой" сроком на 5-7 лет, денежные средства которых используются как первый взнос за ипотечными кредитами. С 2005 года привлечено свыше 830 млн. грн. и профинансировано 1 млн. м<sup>2</sup> жилья, что является ярким примером эффективного перераспределения индивидуальных целевых сбережений.

Еще одним инструментом являются денежные средства накопленные в пенсионных фондах, которые выступают в виде залога за предоставленными ипотечными кредитами или их погашения. Практику аккумулирования пенсионных вкладов и взносов с последующим направлением их в сферу ипотечного кредитования внедрил Банк "Аркада" на основе создания добровольного негосударственного пенсионного фонда – пенсионного фонда банковского управления. Механизм использования таких добровольных взносов достаточно простой: суммы процентов и погашения основного долга возвращаются на индивидуальные пенсионные счета и в дальнейшем привлекаются для жилищного ипотечного кредитования. Однако уровень рисков за кредитами при постройке жилья является достаточно высоким, поэтому жилье, которое является обеспечением кредита, строит холдинг "Киевгорстрой". В Украине сформированы две системы добровольного негосударственного пенсионного обеспечения: первая – разработана специалистами банка "Аркада" при поддержке консультантов чилийского пенсионного фонда "Магистр", и вторая – специалистами Министерства труда Украины и фирмы PADCO.

Данный механизм позволил сформировать специфический финансовый институт ипотечного рынка, который действует только в Украине, – фонд финансирования строительства жилья (ФФС). За период функционирования ФФС привлечено свыше 6,7 млрд. грн., 2 млрд. грн. из которых использованы на уже построенное и введенное в эксплуатацию жилье для участников программы, а 4,7 млрд. грн. размещено как инвестиции в незавершенное капитальное строительство. В целом проинвестировано больше 44 тыс. объектов строительства. Сегодня механизм ФФС является хорошей альтернативой учитывая, что банки будут ужесточать условия кредитования [2; с. 4].

Следующим финансовым инструментом на рынке ипотечного кредитования является секьюритизация ипотечных кредитов, то есть выпуск на их основе ликвидных долгосрочных финансовых инструментов вторичного ипотечного рынка. Секьюритизация служит катализатором развития финансово-кредитных отношений, поскольку выполняет следующие функции: рефинансирование ипотечных активов путем высвобождения денежных ресурсов с последующим кредитным направлением; обеспечение ликвидности кредитора; управление финансовыми рисками; диверсификацию источников привлечения средств; активизацию развития рынка ценных бумаг.

Сегодня практику использования секьюритизации в Украине проводит Приватбанк (ипотечные облигации классу А, Б на сумму 180 млн. дол., с погашением в 2024г.) и Государственное ипотечное учреждение, которое провело эмиссию ипотечных облигаций под государственную гарантию и обычных ипотечных облигаций на сумму 2,05 млн. грн., доходность которых варьируется в зависимости от серии финансового инструмента. Погашение таких ценных бумаг предусмотрено в августе 2011 г., в декабре 2012 г. и в 2014 г. Основными держателями этого вида ипотечных ценных бумаг являются институциональные инвесторы - пенсионные фонды и страховые компании [3]. Секьюритизация способствует решению проблеме связанной с недостаточным уровнем капитализации банковских учреждений, а также источников привлечения свободных средств.

Таким образом финансовые инструменты могут стать эффективным катализатором будущего развития ипотечного рынка не только в Украине, но и в других странах.

## **Список использованных источников**

1. Логинов М.П. Антикризисное управление ипотечным кредитованием // Деньги и кредит. – 2009. - №3. – с. 24-29;
2. Паливода К.В. Развитие вітчизняного ринку житлової нерухомості у контексті фінансової кризи // Фінансовий ринок України. – 2009. – № 5. – с. 3-8.
3. Річний звіт УНІА за 2009 рік [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://w.unia.com.ua/ukr/?nid=news|108>